

č. 2019/0154

## DOHODA O VÝLUČNÉM UŽÍVÁNÍ ČÁSTI MAJETKU VE SPOLUVLASTNICTVÍ

Město Neratovice  
IČO: 00237108  
sídlem Kojetická 1028  
277 11 Neratovice


(dále jen „1. spoluvlastník“)

a

Bytové družstvo Na Výsluní  
IČO: 25664506  
sídlem Na Výsluní 1380, 277 11 Neratovice

(dále jen „2. spoluvlastník“)

(oba také jen „spoluvlastníci“ či „strany“)

Městský úřad 277 11 Neratovice	Čís. dopor.:
Došlo dne: 21. 02. 2019	 a:
Č. j. pod: 016142/2019	Ukl. znak:

### Prohlášení:

- Podle Listu vlastnictví č. 3944, vedeného pro katastrální území obce Neratovice Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Mělník spoluvlastní strany budovy (objekty pro bydlení) č.p. 1380, umístěné na pozemku (st.) p.č. 2721 a č.p. 1381 umístěné na pozemku (st.) p.č. 2720 v rozsahu podílů 37/100 a 63/100 ke každé z budov.
- Předmětné budovy jsou stavebně a konstrukčně rozděleny na samostatné od sebe vzájemně oddělené prostory určené k bydlení (dále jen „byty“), avšak nejsou rozděleny na tzv. bytové jednotky ve smyslu ust. § 1158 zák. č. 89/2012 Sb., a v intencích ust. § 1174 odst. 1 naposledy vzpomenutého zákona jsou strany této dohody podílovými spoluvlastníky budov uvedených v odst. 1 tohoto prohlášení. Celkový počet bytů v obou budovách je 84.
2. spoluvlastník počínaje dnem 1. října 1998 využíval na základě smlouvy o sdružení uzavřené mezi smluvními stranami I pro potřeby bydlení svých členů všech 84 bytů v uvedených budovách, přičemž užívání uvedených bytů nad rozsah podílů spoluvlastníků ke každé z budov po skončení smlouvy o sdružení, tj. po 17. 9. 2018, je předmětem sporu mezi smluvními stranami, který touto dohodou není nijak dotčen ani narovnáván.
1. spoluvlastník jako člen 2. spoluvlastníka, kterým se stal dnem 10.12.1998, výlučně užívá dle ust. čl. 38 Stanov 2. spoluvlastníka bez písemné nájemní smlouvy osvědčující existenci nájemního vztahu pro potřeby bydlení (nájmu) osob jím vybraných byt označený jako č. 9 ve druhém podlaží budovy č.p. 1381, který se skládá z 1 kuchyně, 2 pokojů a příslušenstvím (koupelny, wc, komory, sklepní kóje a lodžie) a byt č. 10 ve druhém podlaží domu č.p. 1380, sestávající z 1 kuchyně, 2 pokojů a příslušenství (obdobně), přičemž (pod)nájemní smlouvy uzavíral se stávajícími uživateli vybranými 1. spoluvlastníkem 2. spoluvlastník.
- Tyto skutečnosti 2. spoluvlastník svým podpisem potvrzuje a zavazuje se do sedmi dnů ode dne účinnosti této dohody uzavřít s 1. spoluvlastníkem smlouvu o nájmech předmětných dvou bytů, aby užívání předmětných dvou bytů 1. spoluvlastníkem dle ust. čl. 38 Stanov 2. spoluvlastníka o nájmu bytu bylo z důvodu průkaznosti nájmu osvědčeno písemnou nájemní smlouvou.

### I.

2. spoluvlastník uděluje 1. spoluvlastníku výslovný souhlas, aby 1. spoluvlastník jako nájemce bytů vymezených v bodu 3 výše tyto podnájemal osobám určeným výlučně 1. spoluvlastníkem. 1. spoluvlastník je povinen podnájemní smlouvy vypovědět (zrušit), jestliže podnájemníci přes písemné upozornění 2. spoluvlastníkem porušují při užívání bytů právní předpisy, domovní řád či pravidla sousedského soužití. 2. spoluvlastník souhlasí, že v případě, že podnájemce podá k věcně a místně příslušnému soudu návrh o určení platnosti vypovědi nájmu

bytu z důvodu uvedeného v předchozí větě a bude se žalobou úspěšný, nemá původní výpověď právní účinky mezi stranami této dohody.

1. spoluvlastník je povinen poskytovat 2. spoluvlastníku informace o identitě osob, které na základě jeho výběru předmětné byty užívají.

## II.

Smluvní strany se dohodly na úhradách týkajících se předmětných bytů s účinností od prvního dne měsíce následujícího po dni účinnosti této dohody takto:

- a) 1. spoluvlastník je oprávněn vybírat od podnájemců podnájemné. Smluvní strany se dohodly, že 1. spoluvlastník může uložit podnájemcům povinnost platit toto podnájemné na účet 2. spoluvlastníka; v takovém případě je 2. spoluvlastník povinen částku podnájemného ve výši sdělené mu 1. spoluvlastníkem přeposílat 1. spoluvlastníku, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy ji od podnájemců obdrží, s výjimkou uvedenou dále v písm. c).
- b) úplaty za služby spojené s užíváním společných prostor, společného osvětlení, poplatků za správu, pojištění a daně, režijní náklady, dodávky tepla, vody, užívání výtahu a úklidu budou podnájemci hradit přímo 2. spoluvlastníkovi, tyto platby jsou příjmem 2. spoluvlastníka a jsou zúčtovatelné dle pravidel 2. spoluvlastníka přímo s podnájemci těchto bytů.
- c) příspěvek do fondu oprav ve výši 7,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, popřípadě ve výši, kterou stanoví členská schůze 2. spoluvlastníka pro všechny byty v předmětných domech, bude 1. spoluvlastník hradit 2. spoluvlastníku. Smluvní strany se dohodly, že nárok 1. spoluvlastníka na podnájemné dle písm. a) a nárok 2. spoluvlastníka na příspěvek do fondu oprav dle písm. c) se automaticky započítávají a 2. spoluvlastník tak bude dle písm. a) hradit 1. spoluvlastníkovi pouze rozdíl mezi tímto podnájemným a příspěvkem do fondu oprav.

## III.

1. spoluvlastník bere na vědomí vyjádření 2. spoluvlastníka, že 2. spoluvlastník prostřednictvím správce obou budov vybral od stávajících uživatelů (nájemců) předmětných bytů od 1.10.2015 do 31.1.2019 částku **289.880,- Kč**. 1. spoluvlastník dále potvrzuje, že za dobu od 1.10.2015 do 31.1.2019 náleží 2. spoluvlastníku příspěvky do fondu oprav ve výši 7,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc a platby na úhradu správy (150,- Kč/byt/měsíc), režijních nákladů (330,- Kč/byt/měsíc) a pojištění (0,45 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc), v celkové výši **72.483,- Kč**:

	Byt 1380/10 měsíčně	Byt 1381/9 měsíčně	součet/měsíc	celkem 40 měsíců
<b>výměra</b>	57,15 m <sup>2</sup>	57,29 m <sup>2</sup>		
<b>fond oprav 7 Kč/m<sup>2</sup></b>	400,05 Kč	401,03 Kč	801,08 Kč	32 043,20 Kč
<b>správa 150 Kč/byt</b>	150,00 Kč	150,00 Kč	300,00 Kč	12 000,00 Kč
<b>pojištění 0,45 Kč/m<sup>2</sup></b>	25,72 Kč	25,78 Kč	51,50 Kč	2 059,92 Kč
<b>režie 330 Kč/byt</b>	330,00 Kč	330,00 Kč	660,00 Kč	26 400,00 Kč

Strany tímto započítávají své shora uvedené vzájemné nároky a dohodly se zároveň, že rozdíl, tedy částku **217.397,00 Kč**, převede 2. spoluvlastník ve lhůtě 14-ti dnů ode dne účinnosti této dohody na účet 1. spoluvlastníka č. [REDACTED]

2. spoluvlastník bere na vědomí, že převodem předmětné částky se 1. spoluvlastník nevzdává práv k dalším pohledávkám z 2. spoluvlastníkem přijatých peněžních plnění (nájmu) spojených s užíváním předmětných bytů počínaje 1. 10. 1998, ani že tato dohoda není narovnáním stran o mezi stranami sporných otázkách rozdělení výtěžku (příjmů) za užívání zbývajících 82 bytů, ani se nevzdává práva na náhradu škody, či vydání bezdůvodného obohacení, jestliže byla/bylo způsobena/o 2. spoluvlastníkem.

1. spoluvlastník bere na vědomí, že 2. spoluvlastník se nevzdává práv na úhradu příspěvků do fondu oprav a plateb na úhradu správy, režijních nákladů, pojištění apod. týkajících se předmětných bytů počínaje 1. 10. 1998, ani se nevzdává práva na náhradu škody, či vydání bezdůvodného obohacení, jestliže byla/bylo způsobena/o 1. spoluvlastníkem.

#### IV.

Souhlas 2. spoluvlastníka s podnájemem předmětných bytů a přijímáním úplat jak uvedeno shora se uděluje na dobu existence (platnosti) spoluvlastnictví obou stran k předmětným budovám, nedohodnou-li se strany jinak.

#### V.

Rovněž tak 2. spoluvlastník bere na vědomí, že jakýmkoliv ustanovením této dohody 1. spoluvlastník neuznává platnost a účinnost smluvních ujednání mezi stranami uzavřených (viz níže) a zůstávají tak předmětem sporu mezi stranami:

- smlouva o sdružení ze dne 14. srpna 1998
- smlouva o smlouvě budoucí ze dne 26. listopadu 1998
- dodatek č. 1 ke smlouvě o sdružení ze dne 2. října 1998
- dodatek č. 2 ke smlouvě o sdružení ze dne 20. května 2002

#### VI.

Tato dohoda byla schválena usnesením Rady Města Neratovice č. RM/03/36/19 ze dne 28.1.2019.

V Neratovicích dne 22-02-2019

V Neratovicích dne 20-02-2019

[Redacted signature]

Ing. Roman Kroužecký  
starosta

[Redacted signature]

Bytové družstvo Na výsluní

[Redacted signature]

BYT. DRUŽSTVO NA VÝSLUNÍ

20-02-2019

[Redacted signature]

místopředseda